



尖沙咀置業集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：247)

主席報告

本人謹向股東提交中期報告。

中期業績

截至二零零五年十二月三十一日止六個月內，集團錄得未經審核之股東應佔綜合營
業額及純利分別為九億四千六百四十萬港元及四億五千七百二十萬港元。應佔綜合營
業盈餘為三億二千八百一十萬港元。正如期內，集團完成之項目，就目前財政年度內
故於中期內未有錄得已發展完成之項目。就目前財政年度內，集團完成之項目，就目前
山峰及一號銀海，將於二零零六年六月三十日止財政年度內完成。以上兩個項目均
廣受市場歡迎，整體售出約百分之八十的單位。

截至二零零五年十二月三十一日止之中期年度業績乃本公司採納於二零零五年一月
一日或之後生效之《香港財務報告準則》的適用準則而編製。

股息

董事會宣佈派發中期息每股七仙予於二零零六年四月二十一日名列在本公司股東名
冊內之股東。該股息將於二零零六年五月十八日派發。

中期股息將以現金方式派發予股東，惟股東將有權選擇部分或全部收取新發行之股
份代替以現金方式收取中期股息。依據此項以股代息計劃所發行之新股，須待香港
聯合交易所有限公司上市委員會批准上市買賣，方可作實。

載有關於以股代息計劃詳情之通函及選擇以股代息之表格，將約於二零零六年四月
二十六日寄予各股東。預期中期股息單及股票將約於二零零六年五月十八日發送給
股東。

此未經審核之中期業績經由本公司之核數師，德勤•關黃陳方會計師行審閱。

業務回顧

信和置業有限公司(「信和置業」)之業務於集團整體業務佔很大比重。於二零零五年
十二月三十一日，尖沙咀置業集團有限公司(「本公司」)持有信和置業百分之五十三
點四九之股權。因此，我們於闡述集團之業務時將集中談論信和置業之業務。

物業銷售

正如信和置業預期，本中期年度內，因受項目之完成時間影響，未有錄得已發
展完成的項目，故銷售所得主要來自自己完成之物業。以聯營項目計算，主要來
自君頤峰、藍灣半島及帝柏海灣。

信和置業於期內在本港推出兩個新項目，並計劃於二零零六年六月三十日止之
財政年度內完成。九龍塘高尚住宅項目畢架山峰，於二零零五年七月推出市
場，深受歡迎，售出約百分之六十四的單位。另一豪宅項目一號銀海，位於西
九龍海濱地段，環抱香港島迷人景緻，於二零零五年九月底推出市場，反應
良好，售出約百分之八十三的單位。

除以上香港之項目外，信和置業在中國內地的兩個住宅發展項目，亦已於中期年度內推售。

香蜜湖一號乃一項合營項目，信和置業佔百分之五十權益。項目座落深圳香蜜湖，共提供四百四十七個單位，其中一百二十九個聯排、疊加及雙拼別墅，已分期推售。市場反應熱烈，當中百分之七十的單位經已售出。

另一推售中的合營項目位於成都之中海國際社區，信和置業佔百分之二十權益，第一階段分三批推出，共提供約五百五十六個單位，深受置業人士歡迎，售出約百分之九十的單位。其他單位預期將於未來數年分為八個階段陸續推出市場。

土地儲備

於二零零五年十二月三十一日，本公司附屬上市公司—信和置業擁有土地儲備應佔總樓面面積約二千八百三十萬平方呎，各類型物業比例均衡：住宅佔百分之五十九，商業佔百分之二十六，工業佔百分之八，停車場佔百分之五，以及酒店佔百分之二。以土地狀況劃分：發展中之物業為一千八百三十萬平方呎、已完備之投資物業為九百三十萬平方呎及已完成之銷售物業為七十萬平方呎。集團將繼續選擇性地增添土地儲備，以提升其盈利潛能。

二零零五年九月二十七日，信和置業購入兩幅鄰近西九龍奧海城住宅及商業建築群之雙連商用地皮（九龍內地段第11167號及九龍內地段第11168號），作住宅及零售發展用途，並以合營方式發展，信和置業佔百分之五十權益。此兩幅新增土地總樓面面積約一百零九萬平方呎，提供應佔總樓面面積約五十四萬七千九百八十六平方呎。

物業發展

期內，信和置業並未有已發展完成的新項目。信和置業預計於二零零六年六月三十日前，完成九龍塘畢架山峰及西九龍一號銀海項目，應佔總樓面面積約九十四萬四千零一十二平方呎。

投資物業

截至二零零五年十二月三十一日止中期年度，信和置業連同所佔聯營公司之總租金收入達六億八千七百八十萬港元，較去年同期五億七千萬港元，上升百分之二十二點六。

截至二零零五年十二月三十一日止中期年度，信和置業之投資物業在出租率及租金回報方面，均錄得理想增長。租金收入增長主要來自零售組合。本地方面，經濟前景明朗、加上利好因素如加薪、資產增值及就業前景改善等，有助刺激消費。旅客消費亦帶動零售業增長，二零零五年七月，人民幣升值更有助增強內地旅客的購買力。基於零售業暢旺及信和置業的物業增值工作，旗下四個旗艦零售商場包括屯門市廣場一期、奧海城購物商場、藍灣廣場及中港城，均錄得理想的租金收入升幅，出租率甚高。

二零零五年下半年，寫字樓租金增長強勁，主要由於海外及本地公司對高級寫字樓需求增加所致，不少公司正積極在港擴充業務，有利寫字樓物業增長。

信和置業的物業增值工作目標是讓客戶對集團之物業稱心滿意及維持商場吸引力。工作範圍包括翻新工程及調整租戶組合以迎合不同顧客的需求。信和置業將繼續進行物業增值工程，以增加租金回報及提高資本值。

約二出來租或積之業未加群面分置期增築面百和預大建樓佔信。大業總業。勢，商佔工二優呎連應，之盡方宅業三分佔平住物十百業萬要資五佔置八主投之宅和十合成分住信三融完百，，百，已佔七下一主業業之勢約為置商分形加售和，百的增零信中佔升將以，合酒店上積地，酒店面面用日組酒面面用一業，全面業十物七金樓商三資十租總的月投之在佔業二。分，應置十呎百化的和年方佔元的信五平場多用。零萬車合業源零十停組商來。二三，業，入樓至百一物年收字截九十租四金寫

酒店

本港商業發展蓬勃，旅遊業興旺，加上政府全力支持，將香港建立成為亞洲首屈一指國際城市，有助旅遊業持續增長。信和置業在二零零五年十二月三十一日止中期間度均錄得理想增長。

信和置業的宗旨在提供並保持最高質素的客戶服務。期內，酒店獲多個知名機構頒發獎項，以肯定其在服務質素、管理才能及餐飲等之優質水平。管理層不斷提升設施及服務質素，務求令顧客稱心滿意及提升品牌形象。

中國業務

信和置業採取專注及選擇性的策略統籌中國內地的發展業務。廈門的金龍花園及雅麗閣銷售成績理想，更鞏固集團在市場的根基。集團現正在主要城市包括深圳、成都、廣州、廈門、福州及漳州發展物業，並將於未來數年分階段完成。

除上述事項外，其他資料對比二零零五年六月三十日止之年報並無任何其他重大轉變。

財務

於二零二五年十二月三十一日，資本負債比率按淨債項與股東權益之比率計算，為百分之九十九。於二零二五年十二月三十一日，資本負債比率按淨債項與股東權益之比率計算，為百分之九十九。於二零二五年十二月三十一日，資本負債比率按淨債項與股東權益之比率計算，為百分之九十九。

有關信和置業及置業董事負有責任，於二零二五年十二月三十一日，資本負債比率按淨債項與股東權益之比率計算，為百分之九十九。於二零二五年十二月三十一日，資本負債比率按淨債項與股東權益之比率計算，為百分之九十九。

截至二零二五年十二月三十一日止中期年度，集團在外匯貸款及資本結構上並沒有可換股債券外，均以浮息為基礎。

企業管治

集團十分重視企業誠信、商業道德操守及良好管治。為提高企業管治最佳守則，集團經已成立審核委員會、董事會、薪酬委員會、投資者關係委員會、環境及社會委員會、提名委員會、審核委員會、董事會、薪酬委員會、投資者關係委員會、環境及社會委員會、提名委員會。

顧客服務

信和置業致力興建優質物業，務求以最佳的設計概念及選材，以至符合環保原則。信和置業均為新發展項目，務求以最佳的設計概念及選材，以至符合環保原則。

提供優質顧客服務一直是信和置業營運主要目標之一。期內，信和置業的物業管理團隊服務質素、管理才能、對社會與公益事務及推廣環境保護的貢獻。信和置業將繼續改善服務質素，務求令顧客稱心滿意及提升品牌形象。

企業公民

信和置業十分著重企業對社會的責任。集團深信竭力承擔社會責任及於日常運作和業務發展方面實踐環保措施，是保障股東長遠利益之最佳方法。

信和置業致力履行良好企業公民責任，並成立「社區關懷委員會」（「委員會」），與多個慈善及志願團體攜手合作，為有需要人士提供不同的社會服務。環境保護方面，同集團與不同環保團體包括「綠色力量」、「地球之友」及「世界自然基金會」合辦不生活及多個類型的活動，以提高公眾對保護大自然之意識、教育市民保護環境及提倡綠色生活。信和置業亦積極參與多個社會公益活動，包括「綠色力量」、「地球之友」及「世界自然基金會」合辦不生活及多個類型的活動，以提高公眾對保護大自然之意識、教育市民保護環境及提倡綠色生活。

展望

隨著美國經濟持續增長，歐洲多個主要國家的經濟環境明顯改善，加上日本經濟復甦，出口改善、本地消費及投資亦錄得溫和增長。香港整體經濟復甦，經濟基本條件穩健，加上中國內地經濟蓬勃發展，有助本港經濟持續向好。

香港經濟市道暢旺，出口上升，本地生產總值於二零零五年錄得理想升幅。《內地與香港關於建立更緊密經貿關係的安排》(CEPA)已進入第三階段，中國內地與香港設廠之港商於建立更緊密經貿關係的基礎上，積極拓展香港的業務，不少新公司亦在港設立辦事處，增加本地投資。上屆政府正積極改善失業率，旅遊業對零售、寫字樓及工業大需求，並預料將持續增長。

經濟前景明朗，市民對未來信心增強，結婚數字連續兩年上升，按揭條款優厚，大市氣氛良好，政府推出多項措施，包括增加撥款，改善房屋供應，並提高稅收，以支持經濟發展。政府將繼續一貫政策，選擇性地添置土地，以期達至最佳的盈利前景，並提高信和置業服務質素，讓顧客享受到更優質的生活。信和置業並將購入優質地皮，以提高產品集團利潤及為股東們增值。董事會對信和置業中長遠前景充滿信心。

信和置業將繼續一貫政策，選擇性地添置土地，以期達至最佳的盈利前景，並提高產品集團利潤及為股東們增值。董事會對信和置業中長遠前景充滿信心。

員工與管理層

本人謹藉此機會代表董事會，感謝各員工對集團的承擔、貢獻及支持。本人亦對董事會同寅的指導及睿智建議，深致謝意。

主席
黃志祥

香港，二零零六年三月十六日

中期業績

本集團截至二零零五年十二月三十一日止六個月之未經審核業績如下：

綜合收益表

	附註	六個月止	
		二零零五年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	二零零四年 十二月三十一日 港元 (未經審核 及重列)
營業額	3	946,427,918	2,984,596,950
銷售成本		(7,478,318)	(1,330,123,561)
直接費用		(287,192,924)	(379,513,843)
		651,756,676	1,274,959,546
收購一上市附屬公司時所產生 之負商譽撥回		—	15,683,340
其他收益		23,754,194	17,565,601
投資物業公平值增加(減少)		434,829,304	(572,705)
持有買賣證券投資之未實現收益		—	289,310,303
買賣投資公平值變動所產生之收益		68,769,349	—
出售可供出售之投資所得之虧損		(912,591)	—
行政費用		(235,081,376)	(224,925,569)
財務收益		91,248,179	31,037,201
財務成本		(297,932,684)	(109,812,380)
財務成本淨額		(206,684,505)	(78,775,179)
應佔聯營公司業績	4	381,097,335	626,020,626
被視為購買一上市附屬公司部份權益 所得之虧損		(34,380,407)	—
除稅前溢利	5	1,083,147,979	1,919,265,963
所得稅項	6	(117,327,073)	(148,026,304)
期內溢利		965,820,906	1,771,239,659
應佔溢利：			
母公司權益持有人		457,281,795	863,291,677
少數股東權益		508,539,111	907,947,982
		965,820,906	1,771,239,659
中期股息每股7港仙 (二零零四年：8.5港仙)		98,201,233	117,615,455
每股盈利	7	32.81仙	62.76仙
基本		32.81仙	62.76仙
攤薄		31.92仙	62.45仙

綜合資產負債表

	附註	二零零五年 十二月三十一日 港元 (未經審核)	二零零五年 六月三十日 港元 (經審核 及重列)
非流動資產			
投資物業		19,555,984,684	18,882,180,537
酒店物業		786,863,137	763,571,224
物業、廠房及設備		65,773,197	66,507,336
商譽		8,386,560	—
預付土地租賃款項—非流動部分		385,692,037	357,029,722
負商譽		—	(704,068,717)
投資聯營公司權益		4,018,585,392	3,644,773,157
證券投資		—	1,687,198,217
可供出售之投資		1,628,593,445	—
借予聯營公司款項		8,415,560,046	7,144,920,210
借予被投資公司款項		17,547,227	18,786,862
其他非流動資產		—	615,000
應收遠期貸款		289,159,668	417,554,118
		35,172,145,393	32,279,067,666
流動資產			
發展中物業		13,857,253,567	10,701,273,470
未售樓宇存貨		1,540,318,514	1,583,159,003
酒店存貨		21,138,567	20,928,947
預付土地租賃款項—流動部分		4,265,230	4,295,942
證券投資		—	1,365,995,331
買賣投資		1,436,424,865	—
應收聯營公司款項		1,384,696,771	1,416,080,967
應收賬款及其他應收	8	890,563,488	931,717,448
應收遠期貸款之本期部分		11,591,902	21,243,879
可收回稅款		241,692,755	226,979,934
有限制銀行存款		262,987,516	184,232,581
定期存款、銀行存款及現金		1,401,385,562	2,729,080,921
		21,052,318,737	19,184,988,423
流動負債			
應付賬款及其他應付	9	2,056,996,810	1,510,183,820
應付聯營公司款項		104,023,373	263,821,581
應付稅項		223,411,002	282,926,781
遠期有抵押銀行貸款之本期部分		314,621,000	411,447,000
有抵押銀行貸款		2,342,173,000	1,151,200,000
其他貸款			
—有抵押		750,620,275	561,455,599
—無抵押		96,826,188	172,956,623
銀行透支		4,671,196	4,564,000
		5,893,342,844	4,358,555,404
流動資產淨額		15,158,975,893	14,826,433,019
		50,331,121,286	47,105,500,685

資本及儲備		
股本	280,574,952	278,599,087
股份溢價及儲備	13,339,937,520	12,039,735,298
母公司權益持有人應佔權益	13,620,512,472	12,318,334,385
一上市附屬公司可換股債券之股本部分	182,663,817	182,663,817
少數股東權益	16,194,429,231	16,444,468,516
股東權益總額	29,997,605,520	28,945,466,718
非流動負債		
遠期借貸一到期日超過一年	14,120,021,075	11,936,268,003
可換股債券	2,284,509,785	2,258,927,488
遞延稅項	1,769,744,069	1,705,016,202
聯營公司提供之借款	1,875,285,614	1,877,508,835
少數股東提供之借款	283,955,223	382,313,439
	20,333,515,766	18,160,033,967
	50,331,121,286	47,105,500,685

附註：

1. 編製基準

本未經審核中期財務報告書乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16內適用之披露規定及香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」之規定編製。

除以下所述外，編製此未經審核中期財務報告書所採納會計政策與截至二零零五年六月三十日止年度本集團之財務報告書所採納均屬一致。

於本期內，本集團首次應用由香港會計師公會頒佈並於二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效之多項新訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（下文統稱「新香港財務報告準則」）。應用新香港財務報告準則導致收益表、資產負債表及股東權益變動表之呈列方式有所變動。而於少數股東權益及應佔聯營公司稅項之呈列方式尤其出現變動。呈列方式之變動已追溯應用。

截至二零零五年六月三十日止年度之財務報告書披露，本集團選擇提早採納香港會計準則第40號「投資物業」及香港會計準則詮釋第21號「所得稅一收回經重估非折舊資產」（有關財務影響見附註2）。

採納新香港財務報告準則已導致本集團於以下會計政策出現變動，並對本期或以往會計期間之業績編製與呈列方式構成影響：

業務合併

於本期內，本集團已應用香港財務報告準則第3號「業務合併」之過渡性條文，該準則適用於協議訂立日期為二零零五年一月一日以前之業務合併所收購之商譽。應用香港財務報告準則第3號之過渡性條文對本集團構成之主要影響概述如下：

商譽

於過往期間，於二零零五年一月一日以前收購附屬公司及聯營公司時所產生之商譽已撥充為資產及估計可使用年期內攤銷。本集團已應用香港財務報告準則第3號之有關過渡性條文。就過往包括於投資聯營公司權益內之商譽總數為142,498,716港元，本集團繼續攤銷該商譽至二零零五年六月三十日及由二零零五年七月一日起已不再攤銷該商譽，並最少每年對該商譽進行減值測試。於二零零五年一月一日後收購所產生之商譽總數為8,386,560港元會在初步確認後，按成本扣除累積減值虧損（如有）計算。由於此會計政策之變動，本期內並無任何商譽攤銷。截至二零零四年十二月三十一日止六個月之比較數字並無重列。

收購折讓(前稱「負商譽」)

根據香港財務報告準則第3號，如本集團應佔被收購者之可識別資產、負債及或然負債之公平值淨額之權益超出收購成本之數額，會在進行收購之期間即時確認為溢利或虧損。於過往期間，於二零零五年一月一日以前收購時所產生之負商譽呈列為資產之減值，並根據該條結餘產生之情況分析撥回至收入。本集團已應用香港財務報告準則第3號之有關過渡性條文，有關以往所有負商譽分別呈列為資產及投資聯營公司權益之減值於二零零五年七月一日已解除確認總數為704,068,717港元及84,618,548港元，並於二零零五年七月一日之保留溢利相應增加。

金融工具

於本期內，本集團應用香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈報」及香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」。香港會計準則第32號規定追溯應用。香港會計準則第39號於二零零五年一月一日或之後開始的會計期間生效，一般不會按追溯基準確認、終止確認或計算金融資產及負債。採納香港會計準則第32號及香港會計準則第39號產生的主要影響概述如下：

可換股債券

香港會計準則第32號對本集團之主要影響與本集團所發行之可換股債券有關，當中包括負債及股本部分。以往，可換股債券於資產負債表分類為負債。香港會計準則第32號規定複合金融工具(包括金融負債及股本部分)之發行人須於初步確認時將複合金融工具區分為負債及股本部分，並就此等部分獨立列賬。於往後期間，負債部分按實際利息法攤銷成本列賬。由於香港會計準則第32號須追溯應用，故二零零四年之比較數字已重列。二零零四年之比較溢利已重列以反映負債部分之實際利息增加(有關財務影響見附註2)。

金融資產及金融負債之分類及計算

本集團已在香港會計準則第39號之範圍內就金融資產及金融負債之分類及計算應用香港會計準則第39號之有關過渡性條文。

於二零零五年六月三十日之前，本集團根據香港會計師公會頒佈之會計實務準則第24號「證券投資的會計處理」(「會計實務準則第24號」)其他選擇處理法將其債務及股本證券投資分類及計算。根據會計實務準則第24號，債務與股本證券投資分類為「買賣證券」、「非買賣證券」或「持有至到期投資」(按適用)。「買賣證券」及「非買賣證券」兩者均以公平值計算。「買賣證券」之未實現收益或虧損於產生該等收益或虧損之期間列為溢利或虧損。「非買賣證券」之未實現收益或虧損列為權益直至該等證券售出或估計有所減值，屆時原先確認為權益之累計收益或虧損將包括於此期間之純利或虧損內。根據香港會計準則第39號，金融資產分類為「按公平值列賬及計入損益之金融資產」、「可供出售金融資產」、「貸款及應收款項」或「持有至到期金融資產」。「按公平值列賬及計入損益之金融資產」及「可供出售金融資產」按公平值列賬，公平值變動分別於損益及股本確認。「貸款及應收款項」及「持有至到期金融資產」以實際利息法在初步確認後按攤銷成本列賬。

於二零零五年七月一日，本集團根據香港會計準則第39號之規定分類及計算債務與股本證券。於二零零五年六月三十日非買賣證券及會所債券分類為非流動資產及買賣證券分類為流動資產已分別重新分類為「可供出售金融資產」及「按公平值列賬及計入損益之金融資產」。該分類對本集團之保留溢利並無重大影響。因此，並無任何調整及確認。

債務及股本證券以外之金融資產與金融負債

自二零零五年七月一日起，本集團根據香港會計準則第39號之規定將金融資產與金融負債分類及計算，惟先前不屬會計實務準則第24號範圍以內之債務及股本證券除外。如上述，香港會計準則第39號將金融資產分類為「按公平值列賬及計入損益之金融資產」、「可供出售金融資產」、「貸款及應收款項」或「持有至到期金融資產」。金融負債一般分類為「按公平值列賬及計入損益之金融負債」或「按公平值列賬及計入損益之金融負債以外之金融負債(其他金融負債)」。「其他金融負債」以實際利息法按攤銷成本列賬。

於應用香港會計準則第39號之前，非流動免息無抵押其他貸款乃按其面值列賬。香港會計準則第39號規定，所有金融資產及金融負債初步確認時按公平值計算。此等免息貸款乃使用實際利息法於其後結算日按攤銷成本計算。本集團應用香港會計準則第39號之有關過渡性條文。由於此會計政策之變動，於二零零五年七月一日此貸款之賬面值減少107,892,215港元並根據香港會計準則第39號按攤銷成本列賬而保留溢利相對增加。由於確認估算利息費用引致期內溢利減少54,389,500港元（有關財務影響見附註2）。

酒店物業

於過往期間，酒店物業以成本值列出，租期超過二十年之酒店物業不作折舊準備。本集團一向對物業保持良好維修及保養狀況。本期內，本集團已應用香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」。根據香港會計準則第16號，物業、廠房及設備之折舊數額應按一個有系統基準於可使用年限分配。而且，物業、廠房及設備之剩餘價值及可使用年限應最少每個財政年度作出檢討。

期內，本集團對其酒店物業之剩餘價值及可使用年限已作出檢討，並對酒店物業作出折舊準備，此等變動乃根據香港會計準則第8號「會計政策、會計估計之變動及誤差」計算（有關財務影響見附註2）。

業主佔用土地租賃權益

於過往期間，業主佔用租賃土地及樓宇乃計入物業、廠房及設備，並以成本模式計算。於本期內，本集團已應用香港會計準則第17號「租賃」。根據香港會計準則第17號，就租賃分類而言，土地及樓宇租賃中之土地及樓宇部分乃須分開處理，除非不能於土地及樓宇部分之間可靠地分配租賃款項，在此情況下，整項租賃一般被視為融資租賃處理。倘能可在土地及樓宇部分之間可靠地分配租賃款項，則租賃土地權益可重新分類為營業租賃下之預付租賃款項，此等款項以成本值入賬及以直線法於租賃期內攤銷。此項會計政策之變動已追溯應用（有關財務影響見附註2）。

2. 會計政策變動之影響概要

附註1所述之會計政策變動對本期及前期之影響如下：

(a) 於業績

	採納之影響	六個月止	
		二零零五年 十二月三十一日 港元	二零零四年 十二月三十一日 港元
提早採納新香港財務報告準則截至 二零零五年六月三十日止年度			
應佔聯營公司業績增加(減少)			
— 應佔聯營公司投資物業公平值增加	香港會計準則第40號	341,525,913	81,621,797
— 聯營公司投資物業公平值增加之 遞延稅項增加	香港會計準則詮釋第21號	(35,022,825)	(9,963,647)
投資物業公平值增加(減少)	香港會計準則第40號	434,829,304	(572,705)
銷售成本增加	香港會計準則第40號	(598,581)	(108,320)
附屬公司投資物業公平值增加(減少) 之遞延稅項增加	香港會計準則詮釋第21號	(59,722,156)	(1,819,022)
		<u>681,011,655</u>	<u>69,158,103</u>
採納新香港財務報告準則截至 二零零五年十二月三十一日止期內			
應佔聯營公司業績增加(減少)			
— 負商譽撥回至收益表減少	香港財務報告準則第3號	(2,564,199)	—
— 業主經營之酒店物業折舊費用	香港會計準則詮釋第2號	(7,487,466)	(7,547,891)
— 有關業主經營之酒店物業折舊 費用之遞延稅項減少	香港會計準則詮釋第2號	1,310,307	1,320,881
— 商譽不作攤銷	香港財務報告準則第3號	6,477,214	—
業主經營之酒店物業折舊費用	香港會計準則詮釋第2號	(4,294,606)	(4,325,535)
預付土地租賃款項攤銷	香港會計準則第17號	(2,132,615)	(2,147,971)
可換股債券負債部分之實際利息增加	香港會計準則第32號	(25,582,297)	(3,495,708)
非流動免息無抵押其他貸款之估算 利息費用	香港會計準則第39號	(54,389,500)	—
負商譽撥回至收益表減少	香港財務報告準則第3號	(15,806,689)	(3,094,314)
		<u>(104,469,851)</u>	<u>(19,290,538)</u>
期內溢利增加		<u>576,541,804</u>	<u>49,867,565</u>

(b) 於收益表項目

	六個月止	
	二零零五年 十二月三十一日 港元	二零零四年 十二月三十一日 港元
提早採納新香港財務報告準則 截至二零零五年六月三十日止年度		
應佔聯營公司業績增加	306,503,088	71,658,150
投資物業公平值增加(減少)	434,829,304	(572,705)
銷售成本增加	(598,581)	(108,320)
所得稅項增加	(59,722,156)	(1,819,022)
	681,011,655	69,158,103
採納新香港財務報告準則截至二零零五年 十二月三十一日止期內		
應佔聯營公司業績減少	(2,264,144)	(6,227,010)
行政費用增加	(6,427,221)	(6,473,506)
財務成本增加	(79,971,797)	(3,495,708)
負商譽撥回至收益表減少	(15,806,689)	(3,094,314)
	(104,469,851)	(19,290,538)
	576,541,804	49,867,565

(c) 採納新香港財務報告準則於二零零五年六月三十日及二零零五年七月一日之累計影響概述如下：

	於二零零五年 六月三十日 (提早採納 香港會計 準則第40號 及香港會 計準則第21號 之調整) 港元	香港 會計準則 第1號 之影響 港元	香港會計 準則詮釋 第2號/香港 會計準則 第16號 之影響 港元	香港 會計準則 詮釋第21號 之影響 港元	香港 會計準則 第32號 之影響 港元	於 二零零五年 六月三十日 (重列) 港元	香港 會計準則 第39號 之影響 港元	香港財務 報告準則 第3號之影響 港元	於 二零零五年 七月一日 (重列) 港元
資產負債表項目									
酒店物業	1,179,346,094	—	(415,774,870)	—	—	763,571,224	—	—	763,571,224
預付土地租賃款項	—	—	361,325,664	—	—	361,325,664	—	—	361,325,664
負商譽	(738,535,220)	—	34,426,852	—	39,651	(704,068,717)	—	704,068,717	—
投資聯營公司權益	10,895,552,533	(7,144,920,210)	(105,859,166)	—	—	3,644,773,157	69,506,421	84,618,548	3,798,898,126
證券投資	3,053,193,548	—	—	—	—	3,053,193,548	(3,053,193,548)	—	—
可供出售之投資	—	—	—	—	—	—	1,687,813,217	—	1,687,813,217
借予聯營公司款項	—	7,144,920,210	—	—	—	7,144,920,210	(69,506,421)	—	7,075,413,789
其他非流動資產	615,000	—	—	—	—	615,000	(615,000)	—	—
買賣投資	—	—	—	—	—	—	1,365,995,331	—	1,365,995,331
可換股債券	—	—	—	—	(2,258,927,488)	(2,258,927,488)	—	—	(2,258,927,488)
遠期借貸—到期日 超過一年	(14,392,816,976)	—	—	—	2,456,548,973	(11,936,268,003)	107,892,215	—	(11,828,375,788)
少數股東提供 之借款	(368,892,334)	—	—	—	(13,421,105)	(382,313,439)	—	—	(382,313,439)
遞延稅項	(1,666,269,332)	—	—	(38,746,870)	—	(1,705,016,202)	—	—	(1,705,016,202)
其他資產及負債	30,963,661,764	—	—	—	—	30,963,661,764	—	—	30,963,661,764
	<u>28,925,855,077</u>	<u>—</u>	<u>(125,881,520)</u>	<u>(38,746,870)</u>	<u>184,240,031</u>	<u>28,945,466,718</u>	<u>107,892,215</u>	<u>788,687,265</u>	<u>29,842,046,198</u>
保留溢利	(9,259,956,565)	—	49,490,252	—	12,413,354	(9,198,052,959)	(107,892,215)	(749,304,862)	(10,055,250,036)
少數股東權益	—	(16,545,617,086)	76,391,268	—	24,757,302	(16,444,468,516)	—	(39,382,403)	(16,483,850,919)
資本及其他儲備	(3,120,281,426)	—	—	—	—	(3,120,281,426)	—	—	(3,120,281,426)
	<u>(12,380,237,991)</u>	<u>(16,545,617,086)</u>	<u>125,881,520</u>	<u>—</u>	<u>37,170,656</u>	<u>(28,762,802,901)</u>	<u>(107,892,215)</u>	<u>(788,687,265)</u>	<u>(29,659,382,381)</u>
一上市附屬公司 可換股債券之 股本部分	—	—	—	38,746,870	(221,410,687)	(182,663,817)	—	—	(182,663,817)
少數股東權益	(16,545,617,086)	16,545,617,086	—	—	—	—	—	—	—
	<u>(28,925,855,077)</u>	<u>—</u>	<u>125,881,520</u>	<u>38,746,870</u>	<u>(184,240,031)</u>	<u>(28,945,466,718)</u>	<u>(107,892,215)</u>	<u>(788,687,265)</u>	<u>(29,842,046,198)</u>

(d) 採納新香港財務報告準則對本集團之股東權益於二零零四年六月三十日及二零零四年七月一日之財務影響概述如下：

	於二零零四年 六月三十日 (提早採納香港 會計準則第40號及 香港會計準則詮釋 第21號之重列) 港元	香港會計準則 詮釋第2號/ 香港會計準則 第16號/香港 會計準則第 32號之影響 港元	於二零零四年 七月一日 (重列) 港元
保留溢利	6,733,789,706	(62,782,619)	6,671,007,087
少數股東權益	14,873,430,450	(162,262,213)	14,711,168,237
資本及其他儲備	2,872,942,660	—	2,872,942,660
股東權益之總影響	<u>24,480,162,816</u>	<u>(225,044,832)</u>	<u>24,255,117,984</u>

3. 分部資料

業務分部

截至二零零五年十二月三十一日止六個月

	物業 港元	證券投資 港元	財務 港元	酒店 港元	物業管理 及服務 港元	抵銷 港元	綜合 港元
營業額							
物業租賃	504,365,252	—	—	—	—	—	504,365,252
物業銷售	15,591,800	—	—	—	—	—	15,591,800
酒店經營	—	—	—	151,255,955	—	—	151,255,955
管理服務	33,618,534	—	—	—	184,871,090	—	218,489,624
股票投資及買賣	—	48,401,926	—	—	—	—	48,401,926
財務	—	—	8,323,361	—	—	—	8,323,361
	<u>553,575,586</u>	<u>48,401,926</u>	<u>8,323,361</u>	<u>151,255,955</u>	<u>184,871,090</u>	<u>—</u>	<u>946,427,918</u>
其他收益	8,218,195	8,229,598	631,858	137,731	6,536,812	—	23,754,194
內部分部銷售*	—	—	—	—	11,419,811	(11,419,811)	—
總額	<u>561,793,781</u>	<u>56,631,524</u>	<u>8,955,219</u>	<u>151,393,686</u>	<u>202,827,713</u>	<u>(11,419,811)</u>	<u>970,182,112</u>
分部業績	<u>888,745,522</u>	<u>123,815,167</u>	<u>8,955,219</u>	<u>77,792,183</u>	<u>78,888,841</u>	<u>—</u>	<u>1,178,196,932</u>
未分配企業支出							(235,081,376)
財務成本淨額							(206,684,505)
應佔聯營公司業績							381,097,335
被視為收購一上市 附屬公司部份權 益所得之虧損							(34,380,407)
除稅前溢利							1,083,147,979
所得稅項							(117,327,073)
期內溢利							<u>965,820,906</u>

截至二零零四年十二月三十一日止六個月

	物業 港元	證券投資 港元	財務 港元	酒店 港元	物業管理 及服務 港元	抵銷 港元	綜合 港元 (重列)
營業額							
物業租賃	436,449,186	—	—	—	—	—	436,449,186
物業銷售	2,150,444,412	—	—	—	—	—	2,150,444,412
酒店經營	—	—	—	144,068,699	—	—	144,068,699
管理服務	32,924,817	—	—	—	175,915,837	—	208,840,654
股票投資及買賣	—	31,303,459	—	—	—	—	31,303,459
財務	—	—	13,490,540	—	—	—	13,490,540
	<u>2,619,818,415</u>	<u>31,303,459</u>	<u>13,490,540</u>	<u>144,068,699</u>	<u>175,915,837</u>	<u>—</u>	<u>2,984,596,950</u>
其他收益	8,283,595	1,423,127	676,693	—	7,182,186	—	17,565,601
內部分部銷售*	—	—	—	—	7,227,668	(7,227,668)	—
總額	<u>2,628,102,010</u>	<u>32,726,586</u>	<u>14,167,233</u>	<u>144,068,699</u>	<u>190,325,691</u>	<u>(7,227,668)</u>	<u>3,002,162,551</u>
分部業績	<u>1,100,177,126</u>	<u>322,029,062</u>	<u>14,167,233</u>	<u>70,907,980</u>	<u>73,981,344</u>	<u>—</u>	<u>1,581,262,745</u>
收購一上市附屬公司 時所產生之負商譽撥回							15,683,340
未分配企業支出							(224,925,569)
財務成本淨額							(78,775,179)
應佔聯營公司業績							<u>626,020,626</u>
除稅前溢利							1,919,265,963
所得稅項							<u>(148,026,304)</u>
期內溢利							<u>1,771,239,659</u>

* 內部分部銷售乃按照雙方協定之成本加邊際利潤基準計算。

4. 應佔聯營公司業績

應佔聯營公司業績包括聯營公司投資物業公平值增加341,525,913港元(截至二零零四年十二月三十一日止六個月: 81,621,797港元, 重列)已於損益表內確認。

5. 除稅前溢利

六個月止	
二零零五年 十二月三十一日 港元	二零零四年 十二月三十一日 港元 (重列)

除稅前溢利已扣除(計入)下列項目:

預付土地租賃款項攤銷	2,132,615	2,147,971
酒店存貨成本確認	16,130,103	13,419,165
業主經營之酒店物業折舊費用	4,294,606	4,325,535
物業、廠房及設備折舊	9,098,958	9,160,692
出售物業、廠房及設備之收益	(162,677)	(7,200)
出售投資物業之虧損	517,183	5,103
應佔聯營公司稅項(包括在應佔聯營公司業績)	46,979,250	112,035,095

6. 所得稅項

	六個月止	
	二零零五年 十二月三十一日 港元	二零零四年 十二月三十一日 港元 (重列)
支出包括：		
本公司及其附屬公司稅項		
香港利得稅	40,829,459	130,057,129
海外	12,358,801	13,909,844
	<u>53,188,260</u>	<u>143,966,973</u>
遞延稅項	64,138,813	4,059,331
	<u>117,327,073</u>	<u>148,026,304</u>

香港利得稅乃根據期內之估計應課稅溢利按稅率17.5%計算(截至二零零四年十二月三十一日止六個月：17.5%)。

中華人民共和國及其他地區之稅項乃根據本集團經營業務之國家及地區之適用稅率計算。

7. 每股盈利

母公司權益持有人應佔之每股基本及攤薄後盈利乃根據下列數據計算：

	六個月止	
	二零零五年 十二月三十一日 港元	二零零四年 十二月三十一日 港元 (重列)
用以計算每股基本盈利之盈利	457,281,795	863,291,677
就附屬公司每股攤薄後盈利影響所作出之調整	(12,306,594)	(4,341,938)
	<u>444,975,201</u>	<u>858,949,739</u>
	股份數目	股份數目
用以計算每股基本及攤薄後盈利之普通股之加權平均數	<u>1,393,854,505</u>	<u>1,375,513,421</u>

因上文附註1所述之會計政策之變更而引致每股基本及攤薄後盈利比較數字之調整如下：

	基本 港仙	攤薄 港仙
截至二零零四年十二月三十一日止六個月之每股盈利之對賬		
調整前申報數字	61.05	60.59
會計政策之變更而引致之調整	1.71	1.86
	<u>62.76</u>	<u>62.45</u>

8. 應收賬款及其他應收

應收賬款及其他應收包括應收貿易賬款96,171,198港元(二零零五年六月三十日：115,036,643港元)，此等應收貿易賬款主要為預開發票及預期見票兌付之應收租金及應收銷售收入。

於報告日之應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二 零 零 五 年 十 二 月 三 十 一 日 港 元	二 零 零 五 年 六 月 三 十 日 港 元
0－30日	47,268,819	70,054,974
31－60日	11,623,783	7,670,530
61－90日	3,502,685	3,996,693
超 過 90日	33,775,911	33,314,446
	<u>96,171,198</u>	<u>115,036,643</u>

超 過 90日 之 應 收 貿 易 賬 款 為 33,775,911 港 元 (二 零 零 五 年 六 月 三 十 日 : 33,314,446港 元) 足 以 被 所 收 該 等 客 戶 之 租 金 訂 金 所 保 障 , 根 據 本 集 團 之 撥 備 政 策 , 毋 須 為 該 等 應 收 賬 款 作 出 撥 備 。

9. 應付賬款及其他應付

應付賬款及其他應付包括應付貿易賬款119,853,351港元(二零零五年六月三十日: 47,418,541港元)。

於報告日之應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二 零 零 五 年 十 二 月 三 十 一 日 港 元	二 零 零 五 年 六 月 三 十 日 港 元
0－30日	76,063,877	37,308,985
31－60日	34,384,470	5,203,756
61－90日	2,423,648	887,878
超 過 90日	6,981,356	4,017,922
	<u>119,853,351</u>	<u>47,418,541</u>

10. 資產按揭

(a) 於二零零五年十二月三十一日，本集團以若干有牌價投資、物業、定期存款、銀行存款及信和置業之股票作為抵押，所取得之銀行貸款、透支及其他貸款融資合共18,768,282,549港元(二零零五年六月三十日: 19,098,752,859港元)。於上述結算日已被動用之貸款為13,127,372,821港元(二零零五年六月三十日: 10,131,437,464港元)。

(b) 於二零零五年十二月三十一日，若干聯營公司投資及借予若干聯營公司款項之利益已抵押或轉讓，以取得銀行或財務機構提供予該等公司之貸款融資。本集團應佔該等融資之數額達2,588,466,599港元(二零零五年六月三十日: 2,782,133,937港元)，其中2,402,883,226港元(二零零五年六月三十日: 2,534,581,538港元)已被動用並由信和置業擔保。

11. 承擔及或然負債

於資產負債表結算日，本集團未於財務報告者撥備之承擔及或然負債如下：

	二零零五年 十二月三十一日 港元	二零零五年 六月三十日 港元
(a) 物業發展費用之承擔：		
已批准但未簽約	36,558,487	19,012,414
已簽約但未撥備	2,315,499,177	2,089,453,770
	2,352,057,664	2,108,466,184
(b) 就聯營公司之銀行貸款及其他負債作出擔保：		
已動用	2,402,883,226	2,534,581,538
未動用	188,088,333	250,057,399
	2,590,971,559	2,784,638,937
(c) 於一九九六年十二月十九日，信和置業及其全資附屬公司 Mariner International Hotels Limited (合稱「Mariner」) 與恒隆有限公司及其附屬公司 Atlas Limited (合稱「恒隆」) 訂立協議(「該協議」)，收購一間擁有新界荃灣油柑頭物業之公司，該物業原定會發展成為一間酒店。根據該協議，Mariner 應付之總代價為 1,070,000,000 港元，其中 Mariner 已向恒隆支付按金及部份付款合共 321,000,000 港元。於一九九八年六月三十日，Mariner 終止該協議。就此項終止協議 Mariner 與恒隆展開訴訟。並已就何方未履行協議此爭論點進行審訊。於二零零四年八月二日，原審法官就此爭論點裁定恒隆勝訴。		

Mariner 已按法律顧問的意見就有關裁決作出上訴。有關上訴已於二零零五年十一月展開聆訊。上訴法庭於二零零五年十二月三十日宣判決決，駁回 Mariner 於原訟法庭之上訴，並裁定恒隆勝訴。按法律顧問的意見，Mariner 已向終審法院就上訴法庭之裁決作出上訴。董事會獲悉，有關終審法院之上訴聆訊可能於二零零七年年初展開。鑑於未能預測有關上訴之結果，董事會認為無需於截至二零零五年十二月三十一日止六個月期間就有關之按金及其他負債作出撥備。

截止過戶日期

本公司將由二零零六年四月十八日至二零零六年四月二十一日，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續。二零零六年四月二十一日辦公時間結束時為中期股息之記錄日期。

要取得獲派中期股息之資格，各股東最遲須於二零零六年四月十三日下午四時三十分前，將一切過戶文件連同有關股票送達本公司之股票登記處—準誠證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東 28 號金鐘匯中心 26 樓，辦理登記手續。

購買、售賣或贖回本公司之上市證券

本公司及其各附屬公司於本中期年度內並無購買、售賣或贖回本公司之任何上市證券。

企業管治常規守則之遵守

除董事會主席與行政總裁之角色(現時均由黃志祥先生擔任)並無區分之外，本公司於截至二零零五年十二月三十一日止六個月期內已謹遵載於上市規則附錄十四內之企業管治常規守則。

符合而定而策上
符擬效決致
立所有及達
確會直議續
已事一商持
並董排之其
，施安會保
，展實有事確
發負責現董以
務負為為，
業派認亦為構
及委會事架
運獲董事董理
營事董行管
之董。執其
團行運非討
集執營立檢
本別之獨時
進個元之不
促。單司將
效制務公會
有機業本會
直衡各，董
一制控外，
構及監此議。
架審及。建
理之監督責及常
管規之職見之
之規並行意內
行常，履立業
現治方針其符
為管助之獨合
認業及協貴及
會企略地寶標
事優之完滿引入
董優之完引入

審閱中期業績

本集團截至二零零五年十二月三十一日止六個月之未經審核中期業績已經由本公司之審核委員會及核數師德勤•關黃陳方會計師行審閱。

二零零五／二零零六年中期報告書

二零零五／二零零六年中期報告書根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市規則規定詳列全部資料，並將約於二零零六年三月三十日寄予所有股東及在聯交所及公司網頁 (www.sino-land.com) 上刊登。

承董事會命
秘書
葉世光

香港，二零零六年三月十六日

於本公佈刊發日期，本公司之執行董事為黃志祥先生、唐國通先生及黃永光先生，非執行董事為夏佳理議員，而獨立非執行董事為盛智文博士、李民橋先生及王繼榮先生。

「請同時參閱本公布於經濟日報及星島日報刊登的內容。」